

„ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ

съгласно ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

по смисъла на чл. 12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 на КФН
относно обстоятелства настъпили към 31.12.2023 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата в Групата.

В края на отчетния период „Зенит Имоти” АДСИЦ има информация за следните акционери, които притежават повече от 5% от капитала:

- ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, което притежава 558 850 акции, представляващи 85,98% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- УПФ СЪГЛАСИЕ, който притежава 45 200 акции, представляващи 6,95% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.
- УПФ ЦКБ-СИЛА, който притежава 45 350 акции, представляващи 6,98% от капитала на „Зенит Имоти” АДСИЦ.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

През отчетния период няма открито производство по несъстоятелност на дружеството и за неговото дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

С допълнително споразумение от 10.01.2023 г., бе прекратено действието на сключения през 2022 г. предварителен договор за придобиване на дялове в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС. С допълнително споразумение от 04.09.2023 г. продавачът е имал задължение да заплати на Зенит Имоти АДСИЦ допълнително обезщетение за пропуснати ползи в размер от 7,5 % от реално платения аванс от 1 750 000.00 лв., а целият получен аванс в размер на 1 750 000.00 лв. да бъде възстановен на Зенит Имоти АДСИЦ в срок до 31.03.2024 г. През отчетния период контрагентът е извършил плащания към Зенит Имоти АДСИЦ, в резултат на които е издължил цялата неустойка по договора общо в размер на 175 хил. лв. и е върнал част от платения аванс в размер на 369 хил. лв., като останалата част от аванса в размер на 1 381 хил. лв. е дължима в срок до 31.03.2024 г.

На свое заседание на 07.09.2023 г. Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, взе решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации.

Съветът на директорите на „Зенит имоти“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Вrabча № 8, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175255336, обяви, че на 13.09.2023 г. дружеството е сключило облигационен заем, при следните условия:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, обезпечени, свободно прехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми;
- ISIN код на емисията: BG2100026231;
- Размер на облигационната емисия: 11 000 000 (единадесет милиона) евро;

- Брой на облигациите: 11 000 (единадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;
- Дата, от която тече срока до падежа: 13.09.2023 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Дати на падежите на лихвени плащания: 13.03.2024 г.; 13.09.2024 г.; 13.03.2025 г.; 13.09.2025 г.; 13.03.2026 г.; 13.09.2026 г.; 13.03.2027 г.; 13.09.2027 г.; 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Дати на падежите на главнични плащания: 13.03.2028 г.; 13.09.2028 г.; 13.03.2029 г.; 13.09.2029 г.; 13.03.2030 г.; 13.09.2030 г.; 13.03.2031 г.; 13.09.2031 г.; 13.03.2032 г.; 13.09.2032 г.
- Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро или в лева по фиксинг на БНБ за деня. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор, според който „Зенит имоти“ АДСИЦ превежда нетната сума за разпределяне по сметки на ЦД.

На 05.10.2023 г. се проведе първото общо събрание на облигационерите на Зенит Имоти АДСИЦ, гр. София, ЕИК 175255336, за облигационери, притежаващи облигации по емисия с ISIN код BG2100026231 на Зенит Имоти АДСИЦ. Общото събрание потвърждава и дава съгласие за ДОВЕРЕНИК на облигационерите, с което същият се счита за упълномощен да защитава техните интереси по емисия с код BG2100026231 да бъде инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, вписано в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписвания, с ЕИК: 200511872.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ сключи следните окончателни договори за покупка на недвижими имоти, а именно:

Собственик	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	земяделска земя в община Якимово, община Вълчедръм, община Брусарци, община Лом и община Медковец	1 680 дка
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Русе - Индустрална зона	терен от 6 337 кв.м. и сгради с РЗП 856 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Каварна, ул. България № 60	терен от 12 979 кв.м. и сгради с ЗП 2 912 кв.м.

През отчетния период Зенит Имоти АДСИЦ изпълнява следните предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, а именно:

Купувач	Имоти - местонахождение	Площ
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново – поземлен имот	25 002 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Малко Търново - част от поземлен имот	1 198 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	гр. Варна, в.к. Живата вода	терен от 4 584 кв.м. и обекти с РЗП 3173 кв.м.
Зенит имоти АДСИЦ	дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, притежаващо имот в гр. Ямбол	терен с площ 16 045 кв.м. и прилежащи сгради

Зенит Имоти АДСИЦ сключи на 06.10.2023 г. договор за банков кредит, средствата от който, заедно със средствата от облигационния заем, се използваха за доплащане по сключени предварителни договори за покупка на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, описани по-горе. Договорът за кредит е сключен при следните условия:

РАЗМЕР	1 400 000 лева
ВАЛУТА	Български лев BGN
ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	променлив лихвен процент, но не по-малко от 3,20 % /три цяло и двадесет стотни процента/.
СРОК	За 6 месеца, до 06.04.2024 година
ПЕРИОД НА ПЛАЩАНИЯ ПО ЛИХВИ И ГЛАВНИЦА	25 /двадесет и пето число/ на всеки календарен месец за лихва, а главницата еднократно на крайната дата на кредита
ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху вземания на “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ от всички настоящи и бъдещи сметки, разкрити в банката с титуляр “ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

За периода 01.10.2023 г. - 31.12.2023 г. относно главница по договор за кредит от 06.10.2023 г. състоянието е следното:

1. Усвояване в пълен размер на 1 400 000 лв. – на 12.10.2023 г.
2. Погасяване на 1 248 418 лв. - към 31.12.2023 г.
3. Остатък – 151 582 лв.

През периода „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ подготви проект за Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации емитирани от дружеството.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът е изготвен като опростен проспект съобразно разпоредбата на чл. 14, ал. 1, б. „б“ от Регламент (ЕС) № 2017/1129, поради факта, че акциите на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД. Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации "ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ е изготвен като три отделни документа:

- Резюме, изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129;
- Опростен регистрационен документ, изготвен съгласно Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980;
- Документ за предлаганите ценни книжа, изготвен съгласно Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и Гаранции, изготвено съгласно Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е вземано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетният период няма промяна в одитора. Проведеното на 22.06.2023 г. Общо събрание на акционерите избра за одитор за 2023 г. Одиторско дружество рег.№ 104 ФИНСТАБ ООД чрез Денислав Велев.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма заведено съдебно или арбитражно дело през отчетния период.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През отчетния период не са извършвани такива сделки.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. е отчетена печалба за дружеството в размер 37 ХИЛ.ЛВ.

29.01.2024 г.

Изпълнителен директор: Георги Бахнев